Alphen aan den Rijn

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Alphen aan den Rijn.

Nr. 58561
1 juli
2015

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015



Het Algemeen bestuur van Holland Rijnland;
Gelet op de Huisvestingswet 2014;
B E S L U I T vast te stellen de volgende:

Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015

Preambule

Met de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 wordt een rechtvaardige en doelmatige verdeling van schaarse woonruimte in de sociale sector in de regio nagestreefd. Het aantal woningzoekenden is groot, terwijl het aanbod beperkt is. Ultimo 2014 waren er bijna 70.000 ingeschreven woningzoekenden, terwijl er nog geen 2.900 woningen konden worden verhuurd. In de regionale Woonagenda Holland Rijnland (december 2014) is de schaarste van sociale huurwoningen nader geduid en zijn afspraken gemaakt over de toevoeging ervan. Deze verordening is immers slechts een middel om de schaarste te verdelen en niet om deze op te lossen. De nieuwe regionale verordening beoogt één eenduidige, samenhangende, transparante regeling te zijn met oog voor de subregionale en lokale verschillen in vraag en aanbod. Er is keuzevrijheid voor woningzoekenden op basis van een simpel, transparant en rechtvaardig woonruimte verdeelmodel. Verhuurders moeten op efficiënte wijze de doelgroep kunnen huisvesten en zorgen dat urgenten een passende woning krijgen. De verordening is het kader voor uitvoeringsafspraken met de koepel van woningcorporaties.

Uitgangspunten

De uitgangspunten voor het woonruimte verdeelsysteem zijn door het Dagelijks Bestuur vastgelegd in de nota beleidsuitgangspunten. Voor de uitwerking heeft de regionale stuurgroep woonruimteverdeling de uitgangspunten op de volgende punten nader geduid:

a. Uitgangspunt is de Huisvestingswet 2014.
b. Er wordt gekozen voor een publiekrechtelijk systeem waarbij de huisvestingsverordening centraal staat, die gaat gelden voor sociale huurwoningen van corporaties in de regio.

Hoofdlijnen Huisvestingsverordening

Hoofdstuk I Algemene Bepalingen

De verordening richt zich op alle zelfstandige sociale huurwoningen van corporaties en op standplaatsen voor woonwagens. Doel is te zorgen dat met alle corporaties een gemeenschappelijke uitvoeringsovereenkomst.

Er wordt een beleidscommissie ingesteld, paritair samengesteld uit gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties, die het Dagelijks Bestuur adviseert bij het vaststellen van nadere regels, waarin verdere uitwerking van de verordening wordt geregeld. Deze beleidscommissie adviseert tevens inzake de uitvoeringsovereenkomst met de corporaties.

Hoofdstuk II Inschrijving woningzoekende

De koepel van woningcorporaties regelen een register van woningzoekenden met het oog op het bepalen van de rangorde bij het verdelen van woonruimtes.

Hoofdstuk III Huisvestingsvergunning

De huisvestingsvergunning is het instrument waarmee de rechtvaardige toewijzing van sociale huurwoningen wordt geborgd. Bij het afsluiten van een huurcontract verleent een corporatie in mandaat de huisvestingsvergunning. Jaarlijks wordt verantwoording afgelegd over de verhuurde woningen en aan wie deze verhuurt zijn.

Hoofdstuk IV Rangorde

Geregeld is dat de rangorde voor een beperkt deel van het aanbod nader gespecificeerd mag worden door middel van maatwerk (lokale beleidsruimte), dat dan wel gebaseerd moet zijn op een woonvisie of prestatieafspraken.

Hoofdstuk V Urgentie

Doel van de urgentie is om een goed evenwicht te bereiken tussen het belang van mensen die urgent een woning nodig hebben en het belang van andere woningzoekenden om zoveel mogelijk woningen voor de reguliere verdeling beschikbaar te hebben. De urgente krijgt altijd de gelegenheid eerst zelf te zoeken, maar verliest wel zijn positie op de ranglijst bij het aanvaarden van een woning. Urgentie is namelijk niet bedoeld om een wooncarrière mogelijk te maken. Daarom wordt in de verordening duidelijk afgebakend wanneer de mogelijkheid voor een urgentie aanwezig is. In de uitvoeringsovereenkomst zal de verdere uitvoering worden geregeld, zoals het door de corporaties doen van de intakegesprekken en het door corporaties zorg dragen voor een volledige (complete) aanvraag.

Hoofdstuk VI Stadsvernieuwingsurgentie
Doel is vast te leggen wanneer iemand in aanmerking komt voor een stadsvernieuwingsurgentie. In de regio is afgesproken dat stadsvernieuwingsurgenten niet alleen in aanmerking komen voor woningen van de eigen verhuurder. Daarom is het belangrijk goed te regelen wanneer ze in aanmerking komen. Omdat een terugkeerregeling naar nieuwbouw in sociale statuten is opgenomen, is deze buiten de verordening gehouden.

Hoofdstuk VII Overige bepalingen
Doel is om te zorgen dat bezwaren rond de woonruimteverdeling worden behandeld via een publiekrechtelijk systeem.

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen
In deze verordening wordt verstaan onder:
a. **aanbodmedium**: een door of in opdracht van de verhuurders uitgegeven medium waarin vrijkomende woonruimten wordt aangeboden;
b. **beleidscommissie**: adviescommissie die voorstellen kan doen voor de bijstelling van (de uitvoering van) het woonruimteverdeelbeleid;
c. **chalet**: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats maar dat niet in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor toestemming is gegeven voor permanente bewoning;
d. **uitvoeringsovereenkomst**: de uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling Corporaties Holland Rijnland 2015;
e. **corporatie**: toegelaten instelling die ingevolge artikel 70 lid 1 Woningwet sociale huurwoningen exploiteert;
f. **Dagelijks Bestuur**: het dagelijks bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland;
g. **economische binding**: hiervan is sprake al de woningzoekende werkt binnen of vanuit een regiogemeente of plaats en met dit werk in het levensonderhoud voorziet, alsmede bij het duurzaam volgen van een dagopleiding in een regiogemeente;
h. **huishouden**: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
i. **huurprijsgrens**: maximale huurprijs waarboven men niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag zoals omschreven in artikel 13 lid 1 sub a van de Wet op de huurtoeslag;
j. **huurdersorganisaties**: vertegenwoordigers van huurdersorganisaties uit de koepelorganisaties FHLO, SRH en huurdersorganisaties Rijnstreek
k. **inkomen**: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van de bewoners van een woongelegenheid, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor ‘belanghebbende’ telkens wordt gelezen: huurder.
l. **inschrijftijd**: de periode die de woningzoekende op grond van deze verordening is ingeschreven als woningzoekende in de regio Holland Rijnland, vanaf de datum dat hij staat ingeschreven in het register zoals bedoeld in artikel 5;
m. **maatschappelijke binding**: hiervan is sprake als de woningzoekende ten minste twee jaar ingezetene is van een regiogemeente of plaats, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken daarvan ingezetene is geweest;
n. **mantelzorg**: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015
o. **particuliere verhuurder**: verhuurder van sociale huurwoningen niet zijnde een toegelaten instelling
p. **passende woonruimte**: een woonruimte die voldoet aan het zoekprofiel.
q. **regio Holland Rijnland**: het gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude;
r. **regionaal gebondene**: een woningzoekende die ten minste twee jaar ingezetene is in een gemeente in de regio, dan wel van buiten deze regio komt, maar kan aantonen dat een noodzaak tot huisvesting in deze regio bestaat op basis van economische of maatschappelijke binding;
s. **senior**: een woningzoekende van 55 jaar of ouder;

t. **stadsvernieuwing**: het proces van renovatie of sloop en nieuwbouw;
u. **standplaats**: een kavel bestemd voor (het plaatsen van) een woonwagen of chalet waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten;
v. **starter**: een ingeschreven woningzoekende die geen zelfstandige woonruimte achterlaat;
w. **sociale huurwoning**: een huurwoning met een huurprijs beneden de huurprijsgrens;
x. **student**: een persoon die als dagstudent staat ingeschreven bij een instelling voor vervolgonderwijs (MBO, HBO of Universiteit);
y. **urgente**: een woningzoekende die op grond van vastgestelde criteria een urgentieverklaring krijgt, waarmee hij/zij voorrang krijgt boven andere woningzoekenden bij de toewijzing van een woning;
z. **urgentiecommissie**: de commissie als bedoeld in artikel 20 van deze verordening, die is belast met de beoordeling van aanvragen om urgentie en de vaststelling van urgentie;
aa. **Vereniging Holland Rijnland Wonen (HR W)**: rechtspersoon, die de in de regio Holland Rijnland werkzame toegelaten instellingen vertegenwoordigt;
ab. **vermogen**: het vermogen als aangenomen bij de vaststelling van het inkomen, alsmede het verschil tussen de WOZ-waarde en een eventuele Hypothecaire geldlening op de eigen woning;
ac. **woningzoekende**: het huishouden dat in het register als bedoeld in Artikel 5 van de verordening is ingeschreven respectievelijk wil worden ingeschreven;
ad. **w oonruimte**: een ruimte met een eigen toegang en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat die afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
Woonruimten met tijdelijke huurovereenkomsten of die niet bestemd zijn voor permanente bewoning (recreatiewoningen) worden niet tot dit begrip gerekend;
ae. **w oonwagen**: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in gedeelten kan worden verplaatst;
af. **z oekprofiel**: een omschrijving van de woonruimte en/of de gemeente(n) waarvoor een urgent woningzoekende met voorrang in aanmerking komt.

Artikel 2 Werkingsgebied

1. Deze verordening geldt voor de volgende gemeenten van de regio Holland Rijnland: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op de sociale huurwoningen van corporaties met tien of meer sociale huurwoningen in de in lid 1 genoemde gemeenten en op woonwagenstandplaatsen tot de huurprijsgrens, met uitzondering van woonruimten die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van studenten.
3. In deze verordening en de daarop berustende bepalingen worden onder woonruimte mede begrepen standplaatsen, woonwagens en chalets.
4. Deze verordening heeft alleen betrekking op het bepaalde in hoofdstuk 1 t/m 3 en 5 t/m 8 van de Huisvestingswet.

Artikel 3 Uitvoeringsovereenkomst

1. Op basis van deze verordening kan het Dagelijks Bestuur een uitvoeringsovereenkomst met de HRW sluiten, waarmee de uitvoering van de woonruimteverdeling in de praktijk wordt geregeld.
2. In een uitvoeringsovereenkomst als bedoeld in het 1^e^ of 2^e^ lid kunnen afspraken worden gemaakt over:
   a. het aanleggen en bijhouden van een register voor woningzoekenden;
   b. het aanvragen van een (stadsvernieuwings)urgentie

Artikel 4 Beleidscommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt met de HRW een beleidscommissie in die hen adviseert over het woonruimteverdeelbeleid, cq. de werking van deze verordening en de uitvoeringsovereenkomst. In de commissie zijn ook de huurdersorganisaties vertegenwoordigd.
2. Het Dagelijks Bestuur en de HRW horen de beleidscommissie bij voorstellen tot wijzigingvan deze verordening of de uitvoeringsovereenkomst.
3. Naast de samenstelling, zijn taken en bevoegdheden van de beleidscommissie nader uitgewerkt in de uitvoeringsovereenkomst.

Hoofdstuk II Inschrijving woningzoekenden

Artikel 5 Register van woningzoekenden

1. Vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW) draagt zorg voor het doen aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden ten behoeve van het bepalen van de rangorde.
2. HRW stelt regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving.
3. Voor inschrijving als woningzoekende komen in aanmerking personen van 18 jaar of ouder die de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e of l van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 6 Opbouw inschrijftijd

1. Een woningzoekende bouwt inschrijftijd op vanaf de datum dat de woningzoekende als zodanig in het register is opgenomen.
2. Een woningzoekende die is afgevoerd van het register van woningzoekenden, verliest daarmee de tot dan toe opgebouwde inschrijftijd.

Hoofdstuk III Huisvestingsvergunning

Artikel 7 Vergunningvereiste

Het is verboden de in artikel 2 aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of in gebruik te geven.

Artikel 8 Aanvraag van een huisvestingsvergunning

1. De aanvraag voor een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij het Dagelijks Bestuur op een door het Dagelijks Bestuur vastgestelde wijze.
2. Bij de aanvraag voor een huisvestingsvergunning moeten in ieder geval de volgende stukken worden overlegd:
   a. een rechtsgeldig document waaruit de nationaliteit en de leeftijd van alle leden van het huishouden blijkt;
   b. een rechtsgeldig verblijfsdocument indien de aanvrager of een van de leden van de huishouding niet de Nederlandse nationaliteit heeft of hebben;
   c. recente stukken aan de hand waarvan het inkomen en het vermogen van het huishouden kan worden vastgesteld;
   d. een verklaring van de eigenaar waaruit blijkt dat deze bereid is de woonruimte, chalet of woonwagen aan het huishouden te verhuren.

3. Voor de aanvraag van een woonwagenstandplaats dienen tevens de volgende documenten te worden overlegd:
   a. gegevens uit het GBA met betrekking tot het adres van herkomst;
   b. gegevens met betrekking tot het adres, met aanduiding van huisnummer en gewenste locatie van de standplaats;
   c. een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het oprichten van de woonwagen of het chalet van de aanvrager, indien geen woonwagen of chalet reeds op de standplaats aanwezig is.

4. Het Dagelijks Bestuur kan indien dit voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk wordt geacht, aanvrager verzoeken in aanvulling op het bepaalde in lid 2 en/of lid 3 nadere documenten te overleggen.

Artikel 9 Voorwaarden voor vergunningverlening

Het Dagelijks Bestuur verleent een huisvestingsvergunning indien:

a. is voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld voor de aanvraag van een huisvestingsvergunning in artikel 10, en;
b. tenminste een van de leden van het huishouden 18 jaar of ouder is, en;
c. de leden van het huishouden de Nederlandse nationaliteit bezitten of rechtmatig in Nederland verblijven in de zin van artikel 8 onder a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000, en;
d. de aanvrager op basis van de rangorde zoals omschreven in hoofdstuk IV van deze verordening voor de betreffende woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning wordt aangevraagd in aanmerking komt, en;
e. de betreffende woonruimte daadwerkelijk wordt of zal worden bewoond door de aanvrager.

Artikel 10 Beslistermijn en gegevens van de vergunning

1. Het Dagelijks Bestuur beslist binnen drie weken na ontvangst van de aanvraag.
2. In de huisvestingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
   a. de betreffende woonruimte;
   b. de vergunninghouder of vergunninghouders;
   c. de ingangsdatum;
   d. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 11 Intrekken van de vergunning

Het Dagelijks Bestuur kan de huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen of;
b. de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan de vergunninghouder wist of redelijkerwijs had moeten weten dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
c. er geen feitelijk gebruik meer wordt gemaakt van de huisvestingsvergunning.

Hoofdstuk IV Rangorde

Artikel 12 Rangordebepaling

1. Woningzoekenden met een (stadsvernieuwings)urgentieverklaring hebben, binnen hun zoekprofiel en met uitzondering van het bepaalde in Artikel 13 (lokale beleidsruimte) en Artikel 15 (specifieke toewijzing nieuwbouw), voorrang boven alle andere woningzoekenden. De rangorde tussen urgenten wordt als eerste bepaald op basis van de oudste toekenningsdatum van de urgentie, daarna op de meeste inschrijftijd en ten slotte op basis van loting.
   De rangorde tussen stadsvernieuwingsurgenten wordt bepaald door oudste toekenningsdatum, bij gelijke toekenningsdatum door woonduur en bij gelijke woonduur door loting.

2a. Indien meerdere woningzoekenden voor woonruimte die in het aanbodmedium wordt aangeboden in aanmerking komen, wordt met in achtneming van het bepaalde in het eerste lid, de woonruimte toegewezen aan de woningzoekende met de meeste inschrijftijd.

2b. Indien de toe te wijzen woonruimte onder lid a een standplaats betreft, heeft de woningzoekende met de meeste inschrijfwaarde die aantoonbaar legaal een standplaats bewoont of in de voorafgaande tien jaren ten minste zes jaar onafgebroken heeft bewoond, voorrang boven andere woningzoekenden, dit met inachtneming van de uitzonderingen genoemd in lid 1 van dit artikel.

3. Met in achtneming van het in het eerste lid bepaalde vindt bij gelijke inschrijftijd toewijzing plaats in volgorde van loting.
4. Een verhuurder mag t.a.v. een specifiek woningzoekende gemotiveerd van de rangorde afwijken, indien:
   a. er een gerechtelijk bevel is tot ontruiming in verband met overlast in de laatst bewoonde woning;
   b. er een gerechtelijk bevel is tot ontruiming in verband met huurachterstand die nog niet is betaald;
   c. er door de vorige verhuurder geen verklaring van geen huurachterstand wordt verstrekt;
   d. de woningcorporatie van mening is dat plaatsing van de kandidaat in de betreffende woning leidt tot problemen in de directe omgeving gelet op reeds ontstane probleemsituaties;
   e. er bij de woningtoewijzing sprake is van frauduleus handelen of opgave van onjuiste informatie door de woningzoekende;
   f. de woningzoekende zich op een onacceptabele wijze agressief heeft gedragen tegen een uitvoerder van de verordening.

Artikel 13 Lokale beleidsruimte

1. Om specifieke lokale en subregionale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen, kan een deel van de vrijkomende woonruimten aan woningzoekenden met nadere bindingseisen, andere passendheidseisen, via een ander volgordecriterium of op andere wijze afwijkend van de regionale regels worden toegewezen.
2. Indien gebruik gemaakt wordt van lokale beleidsruimte, dan dienen de specifieke lokale of subregionale volkshuisvestelijke knelpunten waarvoor het wordt ingezet, vastgelegd te zijn in de lokale woonvisie of prestatieafspraken.
3. Het maximum aantal woningen zoals bedoeld in lid 1, is bepaald op 25% van het gemiddeld aantal verhuringen per jaar van sociale huurwoningen van corporaties per gemeente in de voorgaande drie jaar.

4. Een besluit over de invulling van de lokale beleidsruimte wordt genomen door burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente, na overleg met en mede op advies van de lokale corporatie(s), die de uitvoeringsovereenkomst Woonruimteverdeling Corporaties hebben ondertekend en de lokale huurdersorganisatie(s).
5. Burgemeester en wethouders van de gemeente verschaffen jaarlijks achteraf inzicht aan het Dagelijks Bestuur over de inzet van de lokale beleidsruimte. Dat gebeurt op basis van cijfers over het aantal aanbiedingen en toewijzingen op basis van de lokale beleidsruimte.
6. Indien blijkt dat het maximum aantal woningen voor lokale beleidsruimte zoals vastgesteld in lid 3, in een jaar is overschreden, dan wordt het quotum voor het volgend jaar verminderd met een even groot aantal als de overschrijding.

Artikel 14 Onderscheid naar doelgroepen

1. Bij de toewijzing voor woonruimten voor bijzondere doelgroepen, kan het Dagelijks Bestuur voorrang verlenen aan deze woningzoekenden.
2. Woonruimte kan door de verhuurder worden aangemerkt als:
   a. woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk of zorg);
   b. woonruimte voor senioren;
   c. woonruimte voor starters;
   d. woningzoekenden die vallen onder door de jaarlijks door het Dagelijks Bestuur vastgestelde lijst van betrokken instellingen of nader overeen te komen taakstellingen.

3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimten zoals genoemd in het voorgaande lid, wordt voorrang gegeven of uitsluitend toegewezen aan:
   e. Woningzoekenden met die aantoonbaar noodzakelijk zijn aangewezen op een dergelijke ingrijpend aangepaste woonruimte of zorg
   f. Woningzoekenden van 55 jaar of ouder
   g. Woningzoekenden die geen zelfstandige woonruimte achterlaten
   h. Woningzoekenden die cliënt zijn van een van de betrokken instellingen.

Artikel 15 Specifieke toewijzing nieuwbouw

1. Nieuwgebouwde woonruimten kunnen bij de eerste aanbieding bij voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die in specifieke delen van de regio een sociale huurwoning achterlaten.
2. Een besluit over specifieke toewijzing bij nieuwbouw in het deel van de regio waarin een sociale huurwoning achtergelaten moet worden, wordt genomen door burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de nieuwgebouwde woonruimten zijn gelegen, na overleg met en mede op advies van de lokale corporatie(s) en de lokale huurdersorganisatie(s).
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente verschaffen jaarlijks inzicht aan het Dagelijks Bestuur over specifieke aanbieding en toewijzing van nieuwbouw.

Artikel 16 Inkomenseisen

Toegelaten instellingen (corporaties) kunnen inkomenseisen stellen en zo nodig afwijken van de rangorde om te voldoen aan het bepaalde in artikelen 46 en 48 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Artikel 17 Aanbieding van woonruimte

1. HRW kan een maximum stellen aan het aantal reacties van een woningzoekende per publicatie.
2. Woonruimte kan na weigering voor een tweede maal geadverteerd worden. Hierbij kunnen ruimere toewijzingscriteria worden gesteld. Jaarlijks wordt door de verhuurders verantwoording afgelegd over hun verhuringen en de toepassing van de toewijzingscriteria aan de Beleidscommissie en het Dagelijks Bestuur.
3. Verhuurders kunnen in bijzondere gevallen woonruimte toewijzen aan woningzoekenden wier specifieke situatie vraagt om een snelle oplossing op maat. Bij deze vrije beleidsruimte gaat het bijvoorbeeld om toewijzingen in verband met calamiteiten- en beheerproblemen. De verhuurders leggen jaarlijks achteraf verantwoording af.
4. Het Dagelijks Bestuur kan na raadpleging van de beleidscommissie Woonruimteverdeling, passendheidseisen ten aanzien van huishoudensomvang en woninggrootte stellen. De criteria worden nader bepaald afhankelijk van het specifieke volkshuisvestelijke probleem op dat moment.

Hoofdstuk V Urgentie

Artikel 18 Urgentiecommissie

1. Het Dagelijks Bestuur benoemt een regionale urgentiecommissie, bestaande uit een voorzitter en maximaal zes overige leden, waarvan een derde op voordracht van het Dagelijks Bestuur, een derde op voordracht van de HRW en een derde op voordracht van de koepels van huurdersorganisaties. De voorzitter wordt in gezamenlijk overleg voorgedragen.
2. De urgentiecommissie heeft tot taak het namens het Dagelijks Bestuur uitoefenen van de bevoegdheden als genoemd in hoofdstuk V en Artikel 33 van deze verordening.
3. Het Dagelijks Bestuur stelt ten behoeve van de werkzaamheden van de urgentiecommissie een reglement vast.

Artikel 19 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De aanvraag voor een urgentieverklaring wordt, via een in de regio werkzame corporatie, ingediend bij de urgentiecommissie.
2. Bij de aanvraag dienen alle bewijsstukken te worden overlegd die de urgentiecommissie nodig oordeelt om een weloverwogen besluit te kunnen nemen.
3. Een woningzoekende kan een verzoek om een urgentieverklaring indienen, wanneer:

a. voldaan wordt aan het bepaalde in Artikel 9 van deze verordening, en;
b. de woningzoekende regionaal gebonden is, en;
c. de woningzoekende niet zelf binnen zes maanden kan voorzien in zijn (her)huisvesting.

Artikel 20 Criteria voor toekenning van urgentie

1. Een urgentieverklaring kan alleen verkregen worden als voldoende is aangetoond dat het medische, psychosociale- of maatschappelijke probleem alleen kan worden opgelost door een voorrangspositie voor een zelfstandige woonruimte.
2. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een urgentieverklaring op basis van medische dan wel psychosociale gronden, als naar het oordeel van een door de urgentiecommissie aangewezen onafhankelijke deskundige is komen vast te staan dat:

a. er sprake is van medische dan wel psychosociale gronden die zodanig verbonden zijn met omstandigheden in de huidige woonruimte dat de daarmee verbonden gevolgen door voortduring van die omstandigheden verergeren of het gebruik van de woonruimte feitelijk onmogelijk maken, en;
b. het niet aanvaardbaar is dat de onder a genoemde omstandigheden langer dan zes maanden zullen voortduren;
c. door ergonomische aanpassing van de woonruimte de onder a genoemde omstandigheden niet worden opgeheven.

3. Indien in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning een verhuisindicatie is gegeven, kan deze gelden als een medische indicatie voor het verkrijgen van een urgentieverklaring.
4. Onverlet het bepaalde in het tweede lid, kan een woningzoekende in aanmerking komen voor een urgentieverklaring, indien sprake is van:

a. onvoorziene financiële teruggang, buiten de schuld van de woningzoekende om, waarbij de woonlasten een onevenredig deel van het inkomen zijn gaan uitmaken, waardoor verhuizen binnen zes maanden naar het oordeel van de urgentiecommissie noodzakelijk is;
b. een acuut dreigende dakloosheid met aantoonbaar de zorg voor (een) minderjarig(e) kind(eren), waarbij sprake is van een aantoonbare noodsituatie die tot een crisis leidt;
lichamelijke of geestelijke mishandeling, aangetoond door een politieaangifte en/of andere ter zake kundige en bevoegde instanties.
c. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die hun woning hebben moet verlaten in verband met relationele problemen of geweld. Deze woningzoekenden vallen onder het contingent bijzondere doelgroepen (Artikel 14 lid 2.d en 3.d) en worden direct bemiddeld;
d. woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen, waardoor verhuizen binnen zes maanden naar het oordeel van de urgentiecommissie noodzakelijk is.

5. Een urgentieverklaring wordt alleen verleend, indien:

a. de gewenste verhuizing bijdraagt aan de verlichting en zo mogelijk de oplossing van de problematiek die ten grondslag ligt aan de gevraagde urgentieverklaring, en;
b. de aanvrager geen vrije keuze inzake de woonsituatie heeft, en geen andere mogelijkheid openstaat die in redelijkheid niet tot een urgentieaanvraag in de regio Holland Rijnland had mogen leiden, en;
c. sprake is van een acute woonnoodsituatie die niet door betrokkene zelf is veroorzaakt of kon worden voorkomen of kan worden opgelost.

Artikel 21 Toekenning urgentieverklaring

1. De urgentiecommissie beslist, namens het Dagelijks Bestuur, uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag.
2. De urgentieverklaring is zes maanden geldig.
3. De urgentieverklaring vermeldt in ieder geval:

a. de personalia van de urgente;
b. de omvang van het huishouden van de urgente;
c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de urgentieverklaring geldig is;
d. de mededeling dat aan de urgente, wanneer hij tot twee maanden voor beëindiging van de periode waarvoor de urgentieverklaring geldt nog geen andere woonruimte heeft, hem één keer een passende woonruimte wordt aangeboden;
e. het zoekprofiel, d.w.z. een beschrijving van de gemeente(n), kern(en) of wijk(en) en woningtype(n) waarvoor de voorrang wordt toegekend;
f. eventueel aanvullende eisen aan de urgente om recht te hebben op een urgentie.

Artikel 22 Verantwoordelijkheid urgente

1. De urgente is zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woonruimte.
2. Wanneer binnen de geldigheidsduur van de urgentieverklaring, buiten de verantwoordelijkheid van de urgente geen passende woonruimte wordt gevonden, kan de urgente eenmalig een verlenging van maximaal zes maanden aanvragen.

Artikel 23 Aanbod verhuurders

Als een urgente tot twee maanden voor beëindiging van de urgentieverklaring nog geen andere passende woonruimte heeft, dan zal één van de verhuurders één keer een passende woning aanbieden. De urgente kan eerder om ondersteuning of zelfs directe bemiddeling vragen.

Artikel 24 Weigering urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 21 of 22 van deze verordening.
2. Een urgentieverklaring kan worden geweigerd als de huurovereenkomst van een woningzoekende is of dreigt te worden ontbonden in verband met overlast, gevaar, schade of huurschuld.
3. Een urgentieverklaring kan tevens worden geweigerd indien bij de aanvraag om urgentie de aanvrager en/of leden van zijn huishoudens dreigementen heeft/hebben geuit of zich agressief heeft/hebben gedragen richting een uitvoerder van de verordening.

Artikel 25 Intrekking urgentieverklaring

De urgentiecommissie trekt, namens het Dagelijks Bestuur, de urgentieverklaring in, indien:

1. de urgente een aangeboden, passende woonruimte weigert;
2. de urgentieverklaring is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
3. de urgente een aangeboden woonruimte aanvaardt;
4. de urgente geen prijs meer stelt op inschrijving;
5. de urgente niet meer voldoet aan de vereiste*n* om voor verlening van een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen;
6. de urgente dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen richting een uitvoerder van deze verordening.

Artikel 26 Urgentie vergunninghouders

Het DB kan aan de eigenaar van woonruimte die behoort tot de in artikel 2 lid 2 aangewezen categorie een voordracht tot verhuring van woonruimte aan een door het college van B&W aangegeven woningzoekende doen:

a. Indien deze woningzoekende een asielzoeker is die een verblijfsvergunning heeft ontvangen en;
b. deze woningzoekende valt onder de taakstelling die de betreffende gemeente opgelegd heeft gekregen, en;
c. indien de betreffende gemeente voorziet in de noodzakelijke begeleiding van deze woningzoekende.

De eigenaar van de woonruimte zal bij het ter beschikking komen van woonruimte, zonder toepassing van de artikelen 18 tot en met 24, bij voorrang een passende woning aanbieden aan deze woningzoekende.

Hoofdstuk VI Stadsvernieuwingsurgentie

Artikel 27 Stadsvernieuwingsurgentie

1. Urgentie op grond van stadsvernieuwing ontstaat:
a. bij sloop van woonruimte in de zin van artikel 1 van deze verordening;
b. bij ingrijpende woningverbetering van woonruimte in de zin van artikel 1 van deze verordening, als gevolg waarvan de bewoners niet kunnen terugkeren in die woonruimte.
2. Urgentie op grond van het bepaalde in het eerste lid wordt alleen verleend ten aanzien van woonruimte onder de huurprijsgrens.

Artikel 28 Toekenning stadsvernieuwingsurgentie

1a. Het besluit over stadsvernieuwingsurgentie wordt ten minste 18 maanden voor de te verwachten sloopdatum genomen.
1b. De urgentiecommissie beslist, namens het Dagelijks Bestuur, uiterlijk binnen acht weken na ontvangst van de volledige aanvraag.
2. De stadsvernieuwingsurgentieverklaring vermeldt in ieder geval:
a. de personalia van de stadsvernieuwingsurgente;
b. de omvang van het huishouden van de stadsvernieuwingsurgente;
c. de ingangsdatum en de periode waarvoor de stadsvernieuwingsurgentieverklaring geldig is;
d. het zoekprofiel, dat wil zeggen een beschrijving van de gemeente en het woningtype waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie van toepassing is;
e. de mededeling dat aan de stadsvernieuwingsurgente, wanneer hij zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woonruimte heeft, door de corporatie zelf maximaal twee keer een passende woonruimte wordt aangeboden.
3. Indien de stadsvernieuwingsurgente één jaar voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen vervangende woonruimte heeft gevonden in de gemeente waarvoor de stadsvernieuwingsurgentie van toepassing was, wordt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring van toepassing verklaard voor de gehele regio.

Artikel 29 Verantwoordelijkheid stadsvernieuwingsurgente

1. De stadsvernieuwingsurgente is tot zes maanden voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering zelf verantwoordelijk voor het zoeken naar een andere woonruimte.
2. Advies en ondersteuning van de zijde van de verhuurders zijn op verzoek van de stadsvernieuwingsurgente beschikbaar en worden ingezet naar de mate waarin de betrokkene zelf in staat is te reageren op vrijkomende woonruimte.
3. Indien de stadsvernieuwingsurgent een jaar voor de sloop of de ingrijpende woningverbetering nog geen andere woonruimte heeft, zal de urgente worden ondersteund bij het vinden van een passende woning in de eigen gemeente.

Artikel 30 Intrekking stadsvernieuwingsurgentie

Het Dagelijks Bestuur trekt de stadsvernieuwingsurgentieverklaring in, indien:
a. de sloopdatum is gepasseerd;
b. de stadsvernieuwingsurgentieverklaring is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat deze gegevens onjuist of onvolledig waren;
c. de stadsvernieuwingsurgente een aangeboden woonruimte aanvaardt;
d. de stadsvernieuwingsurgente geen prijs meer stelt op inschrijving;
e. de stadsvernieuwingsurgente niet meer voldoet aan de vereiste om voor verlening van een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen;
f. de stadsvernieuwingsurgente dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen richting een uitvoerder van de verordening.

Hoofdstuk VII Overige bepalingen

Artikel 31 Bezwaarschriftencommissie

1. Het Dagelijks Bestuur stelt een regionale bezwaarschriftencommissie in als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. De bezwaarschriftencommissie kan op verschillende locaties binnen de regio zitting houden.
3. De bezwaarschriftencommissie brengt jaarlijks een verslag uit van haar werkzaamheden.
4. De werkwijze, taken en bevoegdheden van de bezwarencommissie worden bij verordening vastgesteld.

Artikel 32 Mandatering
Het Dagelijks Bestuur is bevoegd de uitoefening van de bevoegdheden krachtens deze verordening te mandateren aan functionarissen van aanbieders van woonruimte, colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in het werkingsgebied, ambtenaren die werkzaam zijn bij de gemeenten die onder het werkingsgebied vallen, dan wel aan de door het Dagelijks Bestuur benoemde leden in de op grond van deze verordening ingestelde commissies, behoudens de bevoegdheden als bedoeld in de artikelen 35.

Artikel 33 Hardheidsclausule
Het Dagelijks Bestuur en de door haar op grond van deze verordening ingestelde urgentiecommissie zijn bevoegd in gevallen, waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager gemotiveerd af te wijken van deze verordening.

Artikel 34 Handhaving
Het Dagelijks Bestuur is belast met het toezicht op de naleving van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 35 Restbepaling
In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslist het Dagelijks Bestuur, waarbij zij zich uitsluitend zal laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Hoofdstuk VIII Overgangs- en slotbepaling

Artikel 36 Omzettingsmaatregel Boskoop
1. Voor ingeschreven woningzoekenden in Boskoop geldt dat de leeftijd, respectievelijk de woonduur van starters en doorstromers op 1 juli 2015 wordt omgezet in inschrijftijd.
2. De in het eerste lid genoemde inschrijftijd wordt berekend door de leeftijd-, dan wel de woonduurverdeling van actief woningzoekenden te extrapoleren naar de inschrijftijd op basis van de verdeling van actief woningzoekenden in Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop op die datum.
3. Een woningzoekende is actief als hij gedurende de periode 1 april 2014 tot 1 april 2015 één maal of vaker heeft gereageerd op een woning.

Artikel 37 Overgangsbepaling
1. Inschrijvingen bij Woningnet Holland Rijnland op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 worden geacht inschrijvingen te zijn op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015.
2. Aanvragen om een huisvestingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013, de Huisvestingsverordening Boskoop 1998, de Huisvestingsverordening Gemeente Noordwijkerhout 2013 worden geacht aanvragen om vergunningen te zijn op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015.
3. Huisvestingsvergunningen verleend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013, de Huisvestingsverordening Boskoop 1998, de Huisvestingsverordening Gemeente Noordwijkerhout 2013 worden geacht vergunningen te zijn op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015.
4. Aanvragen om een urgentieverklaring of stadsvernieuwingsurgentie ingediend op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013, de Huisvestingsverordening Boskoop 1998, de Huisvestingsverordening Gemeente Noordwijkerhout 2013 worden geacht te zijn aanvragen om urgentie dan wel stadsvernieuwingsurgentie te zijn op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015.
5. Verleende urgenties dan wel stadsvernieuwingsurgenties op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013, de Huisvestingsverordening Boskoop 1998, de Huisvestingsverordening Noordwijkerhout 2013 worden geacht te zijn verleend op basis van de Huisvestingsverordening 2015.
6. Op een aanhangig beroep- of bezwaarschrift gericht tegen besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013, de Huisvestingsverordening Boskoop 1998, de Huisvestingsverordening Gemeente Noordwijkerhout 2013 wordt beslist met toepassing van de op dat betreffende besluit van toepassing zijnde verordening.
7. Klachten ingediend op basis van artikel 12 van het Convenant Woonruimteverdeling Boskoop, worden met toepassing van dat convenant afgehandeld.

Artikel 38 Citeertitel
Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015.

Artikel 39 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015 en geldt tot 1 juli 2019;
2. De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 komt met ingang van 1 juli 2015 te vervallen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur van 24 juni 2015.
het Algemeen Bestuur Holland Rijnland,
de secretaris, de voorzitter,
F. van Ardenne, H.J.J. Lenferink

Bijlage Toelichting op de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015
vastgesteld 24 juni 2015

I ALGEMENE TOELICHTING

Inleiding
Met de nieuwe Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 wordt invulling gegeven aan de door de regiogemeenten opgedragen taak om een regionale huisvestingsverordening op te stellen (Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland, artikel 5 lid 6 sub a onder 3). Dit is wenselijk omdat er onvoldoende sociale huurwoningen zijn voor de doelgroep van beleid. In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland (december, 2014) is dat opnieuw vastgesteld en is afgesproken om dat tekort te verminderen door bij nieuwbouw ten minste 15% sociale huurwoningen toe te voegen. Om de schaarse woningen rechtvaardig toe te wijzen, is gekozen voor één regionaal systeem. Voor de woningzoekenden en woningaanbieders leidt dat tot duidelijkheid en rechtsgelijkheid.
Deze nieuwe huisvestingsverordening is ook noodzakelijk omdat op grond van de nieuwe Huisvestingswet 2014 de oude regeling verviel. Er was geen aanleiding om dit woonruimteverdeelsysteem, dat net van kracht was en gedragen werd door de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013, wezenlijk te wijzigen. Daarom hebben de beleidscommissie Woonruimteverdeling, bestaande uit bestuurders van regiogemeenten, koepels van corporaties en huurdersorganisaties, en het portefeuillehoudersoverleg Ruimte geadviseerd om de wijzigingen zoveel mogelijk te beperken tot de noodzakelijke juridisch-technische aanpassingen. De 'Nota beleidsuitgangspunten: het fundament voor een nieuw woonruimteverdeelsysteem' (15 december 2011) is aldus ook de grondslag voor deze huisvestingsverordening en de uitvoeringsovereenkomst met de woningcorporaties.
De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2013 is niet rechtsgeldig in Noordwijkerhout. Zij heeft haar bevoegdheden op het terrein van woonruimteverdeling (nog) niet overgedragen aan de regio. De intentie is om alsnog te bezien of deze overdracht van bevoegdheden gewenst is. Als er geen overdracht plaatsvindt, zal de gemeenteraad van Noordwijkerhout een (op basis van de door het Algemeen Bestuur vastgestelde modelverordening) lokale huisvestingsverordening vaststellen, die inhoudelijk gelijk is aan de verordening. Het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland zal door het college gemandateerd worden om namens hem de uitvoering van deze lokale verordeningen op zich te nemen.
Deze toelichting hoort bij de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015, hierna de verordening genoemd, en geeft een algemene, en artikelsgewijze toelichting op de beleidsmatige achtergronden. De verordening dient in nauwe samenhang te worden bezien met de 'Uitvoeringsovereenkomst woonruimteverdeling corporaties Holland Rijnland 2015' (verder aangehaald als: de uitvoeringsovereenkomst). De verordening bevat de regels voor de verdeling van woonruimte en vergunningvereisten; de uitvoeringsovereenkomst stelt de randvoorwaarden voor de uitvoering in de praktijk, maar heeft geen directe werking naar de woningzoekenden.

Visie en uitwerkingsrichting
Visie
Holland Rijnland kent één open regionale woningmarkt in de sociale huursector, waarbinnen subregionale en lokale verschillen in vraag en aanbod worden onderkend. Er is keuzevrijheid voor woningzoekenden op basis van een simpel, transparant en rechtvaardig woonruimteverdeelmodel.
Schaarste in het aanbod van sociale huurwoningen is het uitgangspunt om te willen sturen op woonruimteverdeling. Uit de jaarlijkse rapportages van Stichting Woonmarkt Rijnstreek en Woonzicht blijkt dat de vraag-aanbodverhouding in de regio nog altijd zeer scheef is. In de Woonagenda Holland Rijnland is het tekort aan sociale huurwoningen verder aangetoond.

Uitwerkingsrichting
De belangrijkste uitgangspunten van de verordening zijn de volgende:
Er is één open, regionale woningmarkt die binnen elke gemeente op dezelfde manier getoetst wordt.
De huisvestingsverordening heeft betrekking op bestaande en nieuwbouw sociale huurwoningen van toegelaten instellingen en op woonwagenstandplaatsen tot de huurprijsgrens, met uitzondering van woonruimten die uitsluitend bestemd zijn voor de huisvesting van studenten.
Er zijn verschillende deelmarkten waarvoor specifiek toewijzingsbeleid nodig kan zijn. De verscheidenheid in woningaanbod en woonmilieus is een kracht van de regio, maar leidt ook tot verschillende volkshuisvestelijke vraagstukken. Om recht te doen aan die verschillen mag ten hoogste 25% worden toegewezen volgens afwijkende, lokale beleidsregels.
Doorstroming is een middel om meer balans te krijgen op de woningmarkt en is geen doel op zich. Gebleken is dat generieke regelgeving, zoals woonwaarde (extra inschrijfpunten op basis van de aantrekkelijkheid van een woning) de doorstroming niet of nauwelijks positief beïnvloeden. Daarom richten we ons op specifieke toewijzingsmaatregelen om doorstroming te bevorderen, soms lokaal soms regionaal gericht op een doelgroep of een complex.

Zo min mogelijk regels, zo veel mogelijk keuzevrijheid, zo groot mogelijke transparantie. De woningzoekende bepaalt zoveel mogelijk zelf welke woning in zijn of haar geval gewenst is. Passendheidscriteria worden niet meer gehanteerd, tenzij woningmarktontwikkelingen daartoe aanleiding geven (bijvoorbeeld als er verdringing van categorieën woningzoekenden plaatsvindt).
Urgenten, stadsvernieuwingsurgenten en bijzondere doelgroepen moeten worden geholpen, maar hebben ook hun plichten. Voorrang in een bijzonder schaarse woningmarkt moet te rechtvaardigen zijn.
Het aanbodmodel staat aan de basis. Dit model is geaccepteerd; er wordt nu al mee gewerkt in alle regiogemeenten.

II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen
In artikel 1 is een aantal begrippen die in de huisvestingsverordening voorkomen nader omschreven.

g. economische binding:
De omschrijving is afgeleid van die in de Huisvestingswet (HW), artikel 1 sub l. De economische binding van een persoon aan een gebied is "daarin gelegen dat die persoon met het oog op voorziening in het bestaan, een redelijk belang hebben zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangenomen voor personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit dat gebied". Het wordt ook aangenomen voor degenen die ten minste 19 uur per week aan een in de regiogevestigde en erkende instelling voor dagonderwijs een opleiding volgen. De definitieve toetsing vindt plaats op het moment van toewijzing. De overlegde stukken moeten op dat moment actueel en rechtsgeldig zijn.
De omschrijving "met het oog op de voorziening in het bestaan" impliceert dat het hier wel een substantieel deel van de inkomensverwerving zal moeten betreffen. Er mag daarbij niet worden uitgaan van een bepaald aantal arbeidsuren. Parttimers die minder uren werken maar daarin wel hun hoofdbron van inkomsten hebben worden dan ten onrechte uitgesloten. Uitgangspunt is dat ten minste 50% van het belastbaar huishoudeninkomen – ongeacht de bron van het inkomen, uit arbeid of uitkering – wordt verworven in of vanuit de regio.
Verder moet sprake zijn van een duurzaam karakter van de arbeid als zodanig. Een contract of interim-overeenkomst van ten minste één jaar kan in elk geval als duurzaam worden beschouwd. "Binnen of vanuit de desbetreffende gemeente" impliceert dat het bedrijf (of de vestiging) van de woningzoekende in een van de regiogemeenten is gevestigd. *Economische binding en maatschappelijk binding zijn van belang bij de toekenning van urgenties en kunnen van belang zijn bij de toepassing van lokaal maatwerk.*

i. huurprijsgrens:
Het gaat hier om de rekenhuur, dus de netto huurprijs vermeerderd met dat deel van de servicekosten dat meetelt voor de huurtoeslag.

k. inkomen:
Het gaat hier om het verzamelinkomen zijnde het belastbaar inkomen uit de boxen 1 ("werk en woning"), 2 ("aanmerkelijk belang") en 3 ("sparen en beleggen").

m. maatschappelijke binding:
Verondersteld wordt dat deze binding geldt voor iemand die "een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang" heeft of er ten minste twee jaar woonachtig is.
Iemand is in elk geval maatschappelijk gebonden als:
hij (of zij) in de voorafgaande tien jaren ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest dat gebied;
hij ten minste twee jaar woonachtig is in dat gebied.
Bewoners van recreatiewoningen en tweede woningen waar een deel van het jaar verbleven wordt, zijn uitgesloten van het ingezetenschap.
De definitieve toetsing vindt plaats op het moment van toewijzing. De overlegde stukken moeten rechtsgeldig en op dat moment actueel zijn.

q. regionaal gebondene:
Regionale binding is vereist om in aanmerking te kunnen komen voor urgentie. Dit wordt toegepast om te voorkomen dat woningzoekenden vanuit een andere regio voorrang krijgen op die uit de regio Holland Rijnland. Personen uit die andere regio's hebben immers het alternatief om een urgentieverklaring aan te vragen in hun huidige regio.

dd. woonruimte:

Het gaat hier om een zelfstandige woonruimte, dat wil zeggen met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat wezenlijke voorzieningen als keuken, toilet en badruimte hoeven worden gedeeld met andere huishoudens.

Artikel 2 Werkingsgebied
Voor de gemeente Noordwijkerhout geldt deze verordening als modelhuisvestingsverordening. Zij heeft haar bevoegdheden inzake woonruimteverdeling niet aan het Algemeen Bestuur overgedragen en stelt op basis van dit model hun eigen lokale verordening vast.
De reikwijdte van de verordening is beperkt tot (zelfstandige) woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens en die eigendom zijn van corporaties. De verordening is ook van toepassing op standplaatsen voor woonwagens, maar niet op onzelfstandige woonruimten zoals studentenkamers of verzorgingstehuizen. Ook is zij niet van toepassing op het verlenen van ligplaatsen voor woonschepen. Dit is de voorraad waarop de regiogemeenten willen en kunnen sturen om zo het schaarse woningen doelmatig te kunnen verdelen.
Op grond van de Gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland liggen de bevoegdheden voor woningtoewijzing bij de regio. De regiogemeenten hebben bevoegdheden tot sloop, splitsing of samenvoeging. Zij kunnen hiervoor hun eigen verordening vaststellen.

Artikel 3 Uitvoeringsovereenkomst
Afspraken voor de uitvoering van de verordening worden vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst. De uitvoering is voor een groot deel opgedragen aan de vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW). Particuliere verhuurders kunnen hun woningen ook aanbieden via het systeem van HRW. Zij maken daarover afspraken met de koepel corporaties.

Artikel 4 Beleidscommissie
De beleidscommissie adviseert het Dagelijks Bestuur van de regio en HRW over het huisvestingsbeleid en de werking daarvan. Als woningmarktontwikkelingen het noodzakelijk maken dat de verordening of de uitvoeringsovereenkomst worden aangepast, dan adviseert de beleidscommissie hierover.

Hoofdstuk II Inschrijving woningzoekende n

Artikel 5 Register van woningzoekenden
Dit register is bedoeld voor de bepaling van de rangorde bij woningtoewijzing van woningen die in het centrale aanbodmedium worden aangeboden. De koepels van woningcorporaties onderhouden dit register
HRW stelt regels op over de wijze van inschrijving, registratie van gegevens, opschorting en einde van de inschrijving. Vaststelling en wijziging van deze regels gebeurt na advies van de beleidscommissie woonruimteverdeling. De regels voor inschrijving en uitschrijving uit de Huisvestingsverordening 2013 worden vooralsnog gehandhaafd met dien verstande dat inschrijver een klacht in kan dienen bij de HRW i.p.v. in bezwaar kan gaan bij de regio.

Hoofdstuk III Huisvestingsvergunning

Artikel 7 Vergunningvereiste
Het stelsel van de huisvestingsvergunningen is bedoeld om meer grip te hebben op een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte. Als er woningen worden verdeeld op basis van een huisvestingsverordening geldt er volgens de Huisvestingswet 2014 een vergunningplicht.

Artikel 8 Aanvraag van een huisvestingsvergunning
In naam van het Dagelijks Bestuur behandelt de verhuurder een aanvraag voor de huisvestingsvergunning. Een vergunning kan pas worden verleend als er ook een huurovereenkomst tot stand is gekomen. De gemeente handhaaft (bij mandaat) de rechtmatige bewoning.
De nationaliteit en de leeftijd van alle leden van het huishouden moet blijken uit een (kopie van) een paspoort, identiteitskaart of een uittreksel uit de gemeentelijke bevolkingsadministratie.
Recente stukken aan de hand waarvan het inkomen van de aanvrager en alle leden van het huishouden kunnen worden vastgesteld in ieder geval de stukken die naar de mening van de minister van Wonen en Rijksdienst nodig zijn voor het vaststellen van het inkomen en de verantwoording van corporaties in het kader van de regeling voor diensten van algemeen economisch belang en het passend toewijzen in het kader van de Woningwet.

Artikel 9 Voorwaarden voor vergunningverlening
Dit artikel beschrijft de criteria waaronder een huisvestingsvergunning wordt verstrekt. Een vergunning kan pas worden verleend als er een huurovereenkomst tot stand is gekomen. Corporaties kunnen die huurovereenkomst bijvoorbeeld weigeren als:

1. het (vorige) huurcontract is/wordt ontbonden of een reële dreiging daarvan bestaat door toedoen van de aanvrager zelf en/of leden van zijn of haar huishouden;
2. er sprake is van herhaaldelijk verbaal of fysiek gedrag jegens de uitvoerders van de verordening. Dat wordt dan bijvoorbeeld gestaafd door andere collega uitvoerders;
3. er sprake was van onderhuur.

Artikel 11 Intrekken vergunning

1. Dit lid dient om te vermijden dat woningen onnodig lang leegstaan.

Hoofdstuk IV Rangorde

Artikel 12 Rangordebepaling

Voor de woonruimteverdeling is gekozen voor een eenvoudig criterium dat voor alle woningzoekenden geldt: de zuivere inschrijftijd. Voordeel hiervan is dat woningzoekenden beter kunnen bepalen wanneer zij aan de beurt zijn voor een bepaald type woning en zo nodig hun zoekstrategie kunnen aanpassen.

Artikel 13 Lokale beleidsruimte

Het opnemen van lokale beleidsruimte is een breed gedragen compromis als resultaat van een langdurige discussie over de verscheidenheid in woningaanbod en woonmilieus, die leidt tot verschillende volkshuisvestelijke vraagstukken. Om recht te doen aan die verschillen mag een deel worden toegewezen volgens afwijkende, lokale beleidsregels. Het Dagelijks Bestuur stelt, na advies van de beleidscommissie, het aantal woningen voor lokaal maatwerk vast, net als een eventuele overschrijding daarvan.
Lokale toewijzing kan kansen van anderen zonder binding onnodig belemmeren. Daarom kan toewijzing aan eigen inwoners geen doel op zich zijn. Lokaal beleidsruimte is bedoeld om lokale problemen op te lossen waarvoor de regionale toewijzingsregels onvoldoende ruimte bieden of te generiek zijn. De basis voor het lokaal maatwerk moet zijn beschreven in lokale beleidsdocumenten (zoals lokale woonvisie of prestatieafspraken). Bij de toepassing dient de corporatie vooraf afspraken te maken met de gemeente over het doel en de vorm van het lokaal maatwerk. Achteraf vindt verantwoording plaats aan het Dagelijks Bestuur.

Artikel 14 Onderscheid naar doelgroep en

Voor genoemde categorieën woningzoekenden kan het Dagelijks Bestuur woningen laten labellen en bij voorrang toewijzen of direct aan de doelgroep toewijzen. Op deze manier wordt geprobeerd het schaarse aanbod zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de fysieke of sociale mogelijkheden van woningzoekenden.
Corporaties zullen (in overleg met doelgroep) bepalen aan welke criteria een woning voor een bepaalde doelgroep exact moet voldoen. Daarbij zullen zowel woning- als omgevingskenmerken van belang zijn. Van de toewijzing van woningen aan onderscheiden doelgroepen zal jaarlijks verslag worden gedaan.

Artikel 15 Specifieke toewijzing nieuwbouw

In praktijk is gebleken dat generieke regionale regels om de doorstroming te bevorderen nauwelijks effect hebben. Nieuwbouw en transformatie zijn de enige echte mogelijkheden om schaarste te verminderen en daarmee doorstroming te genereren. Daarom dient dit te worden beloond. Voor de regionaal woningzoekende blijven er voldoende woningen beschikbaar. Immers de meeste mensen verhuizen lokaal. Bovendien gaat het om uitbreiding van het aanbod door nieuwbouw, dus voor andere woningzoekenden komt hetzelfde aantal woningen vrij.
Als nieuwbouw voor starters wordt gerealiseerd, dan mag die lokaal worden toegewezen. Maar dit is onderdeel van het aandeel 25% lokaal maatwerk, omdat deze toewijzing de doorstroming niet bevordert.

Artikel 16 Inkomenseisen

Corporaties moeten vanaf 1 juli 2015 minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911,- (2015), maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911,- en € 38.950,- en maximaal 10% aan andere doelgroepen. Per 1 juli 2016 zullen corporaties op grond van de Woningwet ook passend moeten gaan toewijzen aan huishoudens die een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens. De regio heeft in het verleden gekozen voor keuzevrijheid voor woningzoekenden. Daarom worden naast deze eisen geen andere passendheidseisen gesteld.

Hoofdstuk V Urgentie

Artikel 18 Urgentiecommissie

Het Dagelijks Bestuur geeft de urgentiecommissie mandaat om namens haar de bevoegdheden uit te oefenen zoals omschreven in hoofdstuk V en artikel 36 van de verordening.

Artikel 19 Aanvraag van een urgentieverklaring

1. De woningcorporatie waar de aanvraag is ingediend beoordeeld de volledigheid van de aanvraag. Zo nodig kan de urgentiecommissie de woningcorporatie om extra informatie vragen.
2. Het is denkbaar dat het wenselijk is om in aanvulling op schriftelijke informatie de aanvrager zelf te horen. Bij veelvuldige toepassing vraagt dit echter meer tijd en ondersteuning. Indien de urgentiecommissie dit nodig acht, kan zij de aanvrager uitnodigen om de aanvraag mondeling toe te lichten.
3. Een basis voorwaarde voor het verkrijgen van een urgentieverklaring is dat de woningzoekende niet in staat is zelf te voorzien in zijn herhuisvesting, met andere woorden de woningzoekende is niet zelfredzaam. De woningzoekende wordt in elk geval geacht zelfredzaam te zijn in drie gevallen:
   - financiële zelfredzaamheid: het belastbaar jaarinkomen en het vermogen van de aanvrager is voldoende om zelf een huur- of koopwoning te betrekken op de particuliere markt. De hoogte van het inkomen, het vermogen en een rekenmodel hiervoor worden jaarlijks geactualiseerd.
   - zelfstandigheid op basis van inschrijftijd: De positie op de woningmarkt (inschrijftijd) van de aanvrager is zodanig dat deze zelf binnen een redelijke termijn een woning binnen de regio kan vinden.
   - zelfredzaamheid door het bewonen van onzelfstandige woonruimte (woonprofiel): De mogelijkheid om het woonprobleem op te lossen door (tijdelijke) bewoning van onzelfstandige woonruimte. Een inschatting van deze vorm van zelfredzaamheid hangt af van de individuele omstandigheden van de aanvrager. Aan dit criterium wordt voldaan indien is vastgesteld dat er geen contra-indicatie is voor kamerbewoning.

Artikel 20 Criteria voor toekenning van urgentie

1. Een woningzoekende kan urgent worden verklaard, als er een dringende noodzaak bestaat voor andere woonruimte binnen zes maanden, het niet aanvaardbaar is dat langer dan zes maanden moet worden gewacht op andere passende woonruimte en er geen voorliggende voorziening is. De woningzoekende krijgt alleen een urgentieverklaring wanneer hij een economische en/of maatschappelijke binding met de regio heeft en zijn probleem aantoonbaar alleen kan worden opgelost met een andere zelfstandige woonruimte.
2. Een urgentie kan zowel worden toegekend op grond van medische als psychosociale beperkingen of een maatschappelijk probleem. De beperkingen moeten dan wel gerelateerd zijn aan de woonruimte. Als de urgentiecommissie het noodzakelijk acht dient een onafhankelijk medisch deskundige (dit zal veelal de GGD zijn), dus niet de eigen behandelend (huis)arts of psycholoog, te toetsen of de klachten gerelateerd zijn aan de woning. Vóór afgifte wordt, voor zover van toepassing, eerst beoordeeld of het probleem van de aanvrager niet kan worden verholpen met woningaanpassingen.
3. a. Door de algemene omschrijving van de noodzaak tot herhuisvesting op financiële indicatie (te hoge woonlasten in relatie tot het inkomen) wordt voorkomen dat door een limitatieve opsomming bepaalde situaties (ongewenst) uitdrukkelijk worden uitgesloten. In elk geval kan een woningzoekende in aanmerking komen voor een urgentieverklaring op basis van een financiële indicatie als een woonkostentoeslag in het kader van de Wet Werk en Bijstand is toegekend of als er sprake is van financiële problemen door:
   - gedwongen verkoop eigen woning zonder eigen schuld op verzoek van hypotheekverstrekker;
   - problemen met huurbetaling door inkomsten derving (met eventueel gevolg ontruiming van de woning) buiten eigen schuld;
   - gedwongen verhuizing in verband met wegvallen huurtoeslag of woonkostentoeslag buiten eigen verantwoordelijkheid.

   b. De criteria om voor urgentie op basis van artikel 19 4 b in aanmerking te komen, zijn als volgt uitwerkt:

acuut
in ieder geval binnen zes maanden

dreigende dakloosheid

1. sloopwoning waarvan de huur/het gebruik is opgezegd door verhuurder en waarbij geen sprake was van een tijdelijk huurcontract/gebruik

2. relatiebreuk waarbij aantoonbaar de echtelijke woning verlaten moet worden (bijv. koopwoning en hypotheeklasten kunnen door aanvrager niet worden voldaan of de woning wordt verkocht, rechtelijke uitspraak dat woning verlaten moet worden, geen recht op de woning (behoort toe aan de ex partner), etc.)

3. aanvrager is inwonend en moet woning verlaten

4. aanvrager moet crisisopvang verlaten

aantoonbare zorg minderjarige kind(eren)

1. ouderschapsplan

2. uitspraak rechter

3. bewijs kinderbijslag

4. verklaring jeugdzorg of dergelijke instantie dat uit huis geplaatste kind(eren) weer teruggeplaatst wordt/worden (en verder aan alle voorwaarden is voldaan voor de terugplaatsing)

aantoonbare noodsituatie die tot een crisis leidt

1. geen andere woonmogelijkheid aanwezig (aanvrager kan bijvoorbeeld niet op kamers of gaan inwonen bij ouders)

2. het op straat komen te staan is op zichzelf voldoende om te spreken van een noodsituatie die tot een crisis leidt – deskundige rapporten zijn daarvoor niet noodzakelijk

3. deskundige rapporten die betrekking hebben op ouder dan wel kind(eren) kunnen de aanvraag onderbouwen dat er een crisissituatie dreigt – dus niet alleen rapporten over kind/kinderen

d. urgentie voor mantelzorgers
De woningzoekende die op grond van dit artikel een urgentieverzoek indient, moet zelf aantonen dat de gemeente hem of haar heeft erkend als mantelzorger of -ontvanger op grond van de Wmo. Urgentie op basis van dit artikel kan worden verleend als aangetoond is dat deze verhuizing vereist is om de noodzakelijke mantelzorg op een adequate manier te kunnen verrichten. Criteria daarbij zijn:

1. Frequentie en intensiteit van de mantelzorg (ten minste 8 uur/week en meermalen per week), en;
2. Verwachte noodzakelijke duur van de mantelzorg (minimaal 6 maanden), en;
3. Reisafstand en reiskosten in redelijkheid en naar draagkracht

De noodzaak kan zo nodig extern worden getoetst door een onafhankelijke deskundige.

5a. Nadrukkelijk kan alléén urgentie worden verleend als er een daadwerkelijke relatie is tussen de nieuwe woonruimte en het probleem van de woningzoekende;
b. Uitgesloten wordt dat woningzoekenden een urgentieverklaring kunnen krijgen als ze in een andere regio daarop aanspraak kunnen maken.
c. Er dient naar het oordeel van de urgentiecommissie onbetwist sprake zijn van een noodsituatie die buiten eigen schuld of invloed is ontstaan waarin naar algemene maatschappelijke maatstaven niet geduld kan worden dat deze situatie zich nog een half jaar of langer voortsleept. Het initiatief om deze omstandigheden naar voren te brengen en aan te tonen ligt bij de aanvrager.

Artikel 21 Toekenning urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring betekent voor de woningzoekende, dat deze zes maanden de tijd krijgt om binnen een door de urgentiecommissie vast te stellen zoekprofiel passende woonruimte in de regio te vinden.
2. e. Urgenten komen niet in aanmerking voor elke willekeurige woning. Voorkomen moet worden dat woningzoekenden urgentie aangrijpen om wooncarrière te maken. De urgentiecommissie stelt een zoekprofiel op met eisen waaraan een woning voor de urgente moet voldoen. Alleen de redenen voor de verlening van urgentie kunnen aanleiding zijn om een woning aan te bieden die ruimer is dan onder gunste van de passendheidscriteria in aanmerking zou komen. Voor woningen die buiten het zoekprofiel vallen, geldt geen recht op voorrang als urgente.

Artikel 24 Weigering urgentieverklaring

1. Een woningzoekende met bijvoorbeeld huurschuld kan een huurovereenkomst worden geweigerd. Op bijvoorbeeld medische redenen zou die persoon misschien wel met voorrang moeten verhuizen. De urgentiecommissie kan besluiten een urgentieverklaring af te geven als na overleg met de corporatie blijkt dat er mogelijkheden zijn om ondanks het verleden van huurschuld toch een huurovereenkomst te sluiten. Dit kan het geval zijn als de woningzoekende door de corporatie aangeboden begeleiding aanvaart.
2. Als de aanvrager dreigementen heeft geuit of zich agressief heeft gedragen jegens de uitvoerder van de verordening, kan een urgentieverklaring worden geweigerd of ingetrokken. Het gaat daarbij om herhaaldelijke verbale of fysieke bedreiging die gestaafd worden door bevindingen van andere uitvoerders of collega's.

Artikel 25 Intrekking urgentieverklaring
Een urgentieverklaring wordt ingetrokken als de urgente zonder goede gronden een aangeboden passende woning weigert. Theoretisch zouden er geen goede gronden kunnen worden aangeduid, aangezien de aangeboden woning immers moet voldoen aan de (passendheids)criteria omschreven in het zoekprofiel. Indien echter in de praktijk afdoende blijkt dat de woning in werkelijkheid niet overeenkomt met het zoekprofiel of de schriftelijke aanbieding, dan kan deze worden geweigerd. Het is aan de woningzoekende om de weigering van de aangeboden woning te onderbouwen.

Artikel 26 Urgentie vergunninghouders
Het Rijk geeft gemeenten jaarlijks een taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Deze vormen een aparte voorrangscategorie en worden direct bemiddeld. Hoewel het grootste deel van hen een corporatiewoning zal betrekken, is dat geen vanzelfsprekendheid. Gemeenten spannen zich in om vergunninghouders ook buiten de corporatievoorraad te huisvesten.

Hoofdstuk VI Stadsvernieuwingsurgentie

Artikel 28 Toekenning stadsvernieuwingsurgentie
De verordening is leidend. Een sociaal plan is een nadere uitwerking. Daarin zijn allerlei afspraken mogelijk zolang deze niet strijdig zijn met de verklaring voor stadsvernieuwingsurgentie of andere regels van de verordening.
Het aangeboden zoekprofiel beperkt zich tot een jaar voor sloop van of ingrijpende verbetering aan de bestaande woning tot de gemeente waar de ingreep plaatsvindt. Een jaar voor de ingreep wordt het zoekprofiel uitgebreid naar de gehele regio. De ervaring leert dat de meeste zo niet alle stadsvernieuwingsurgenten een nieuwe woning in de desbetreffende gemeente kunnen betrekken.

Artikel 29 Verantwoordelijkheid stadsvernieuwingsurgente
1. De verantwoordelijkheid voor het vinden van de woonruimte en het vragen van hulp daarbij ligt tot 6 maanden voor de sloop in principe bij de stadsvernieuwingsurgente zelf.

Hoofdstuk VII Overige bepalingen

Artikel 31 Bezwaarschriften commissie
Doel van één bezwaarschriftencommissie is dat er expertise wordt gebundeld en ervaring wordt opgebouwd voor een eenduidige afhandeling van bezwaren. De regio is echter groot. Om ervoor te zorgen dat de reistijd voor bezwaarmakers beperkt blijft en om het werk te spreiden zal de commissie drie kamers hebben, één in elke subregio.
De commissie adviseert het Dagelijks Bestuur over bezwaren op beslissingen van het bestuur. Zij geeft bindend advies als het gaat om klachten in de zin van artikel 4 van de Huisvestingswet naar aanleiding van besluiten van verhuurders op basis van het convenant.
Klachten over het systeem worden door HRW in samenspraak met de huurdersorganisaties behandeld.
Klachten en vragen over het woonruimtebeleid worden behandeld door Holland Rijnland.

Artikel 33 Hardheidsclausule
De aard en de strekking van de hardheidsclausule zijn zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast. Bij de toetsing van de bijzondere gevallen dient in elk geval beoordeeld te worden of het Dagelijks Bestuur in eerdere, vergelijkbare situaties heeft besloten tot toepassing van de hardheidsclausule.

Artikel 34 Handhaving
In de uitvoering van de verordening is voorzien in het toezicht op onrechtmatige bewoning. Het Dagelijks Bestuur zal de aan de colleges van de deelnemende gemeenten mandaat verlenen, zodat door die colleges aangewezen ambtenaren de bevoegdheid krijgen tot uitvoering van bevoegdheden als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Huisvestingswet.

Hoofdstuk VIII Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 36 Omzettingsmaatregel Boskoop
Dit artikel beoogt een goede, simpele en uitvoerbare, maar vooral ook eerlijke overgangsregeling van woningzoekenden uit Boskoop naar het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Daarom is de slaagkans centraal gesteld. De slaagkans van woningzoekenden om een woning te bemachtigen moet zo veel mogelijk in tact blijven. In Boskoop kende men geen inschrijfsysteem, maar werden woningen toegewezen op basis van leeftijd (starters) of woonduur (doorstromers).
Dat betekent dat:

1. Woningzoekenden in Boskoop in de gelegenheid zijn gesteld zich in te schrijven bij Woningnet Holland Rijnland. Eerst is op basis van leeftijd en woonduur de lokale onderlinge volgorde vastgesteld.
2. Vervolgens is op basis van de verdeling van inschrijftijd van actief woningzoekenden in de voormalige Rijnstreekgemeenten een inschrijftijd toegekend aan de Boskopers.
3. De twee wachtlijsten van Boskoop en Woonmarkt Rijnstreek in elkaar zijn geschoven, zonder dat woningzoekenden uit de ene regio daar veel beter van worden dan die uit de andere. De relatieve volgorde in de nieuwe wachtlijst ten opzichte van het verruimde aanbod moet grosso modo gelijk blijven.
4. De onderlinge verhoudingen in de Boskoop blijven grosso modo gelijk. Met andere woorden het gros van de actief woningzoekenden wordt niet ingehaald door woningzoekenden die achter hen in de rij staat, maar degenen voor hen halen ze zelf ook niet in (de absolute volgorde blijft ongeveer gelijk).

Lokaal maatwerk, om bepaalde groepen tijdelijk voorrang te verlenen, kan worden toegepast als onverhoopt in de praktijk blijkt dat de slaagkansen van specifieke groepen woningzoekenden in een bepaalde gemeente teveel worden aangetast.

Artikel 37 Overgangsbepaling
Een overgangsregeling is nodig zodat alle lopende procedures volgens de regels kunnen worden afgehandeld die golden op het moment dat de procedure startte. Het is meestal niet praktisch hiervoor de regels uit de nieuwe huisvestingsverordening toe te passen.